

**Wie die Gemeinden ihren Bodenverbrauch nachhaltig verbessern können –  
ein Handbuch**

**Corinne Stauffiger, Karl Martin Tanner**

**Mai 2007**

## Inhalt

Vorwort .....	3
Eckinformationen .....	4
SCHRITT 1: Auswahl der Kategorien .....	7
SCHRITT 2: Ausmisten der Strategien .....	18
SCHRITT 3: Gewichtung und Bewertung der Strategien .....	19
SCHRITT 4: Interpretation .....	24
A1 Liste der kommunalen Strategien .....	27
A2 Auswahl der Kategorien .....	38
A3 Vorbereitungen für die Bewertung .....	39
A4 Akteursliste .....	40
A5 Beispiel für die Bewertung .....	42
A6 Vorlage für die Auswertungstabelle .....	43
A7 Datenblatt .....	45

## Vorwort

Der Bodenverbrauch in der Schweiz ist seit Jahren sehr hoch, nach wie vor wird pro Sekunde ein Quadratmeter Boden verbaut. Man kann daher kaum von einem haushälterischen Umgang mit dem Boden sprechen, obwohl ein solcher sogar in der Bundesverfassung gefordert wird. Bund und Kantone arbeiten bereits an Massnahmen zur Optimierung des Bodenverbrauchs, aber auch die Gemeinden sind gefordert. Eine Möglichkeit wie eine Gemeinde vorgehen kann, stellt dieses Handbuch vor.

Das vorliegende Handbuch basiert auf der Diplomarbeit „Strategien für einen haushälterischen Umgang der Gemeinden mit der Ressource Boden“ welche von Corinne Stauffiger 2006 am Departement Umweltwissenschaften der ETH Zürich geschrieben wurde. Die Arbeit wird im vorliegenden Handbuch zitiert als „Stauffiger (2006)“. Sie ist über die E-collection der ETH-Bibliothek zugänglich:  
<http://e-collection.ethbib.ethz.ch/cgi-bin/show.pl?type=dipl&nr=281>.

Das Handbuch ist eine stark gekürzte und auf die Bedürfnisse der Gemeinden abgestimmte Version dieser Arbeit. Es soll Ihrer Gemeinde als praxisnahes Instrument dienen, um geeignete

Strategien gegen den hohen Bodenverbrauch zu finden. Dabei will es Ihnen jedoch nicht vorschreiben, wie sie vorzugehen haben, sondern lediglich einen möglichen Weg aufzeigen.

Bei allen Schritten finden Sie einen Verweis, gekennzeichnet mit ► auf das Kapitel und die entsprechende Seite der Diplomarbeit, falls Sie noch mehr Informationen wünschen. In der Diplomarbeit finden Sie auch zwei Beispielgemeinden, für welche das Auswahlverfahren durchgeführt wurde.

### Adressen der Autoren:

Corinne Stauffiger  
Buchenweg 24  
4657 Dulliken

Dr. Karl Martin Tanner  
Hauptstrasse 28  
4411 Seltisberg

## **Eckinformationen**

*Für wen ist dieses Handbuch gedacht?*

Für alle Gemeindebehörden und an Raumplanung Interessierten.

*Worum geht es in diesem Handbuch?*

Das Ziel dieses Handbuches ist es, Ihnen als Gemeinde eine Möglichkeit vorzustellen, wie Sie aus den zahlreichen bestehenden Bodenspar-Strategien, die für Ihre Gemeinde am besten geeigneten auswählen können. Das vorgeschlagene Verfahren verläuft in mehreren Schritten, in denen die Zahl der Strategien kontinuierlich reduziert wird.

*Wann soll dieses Handbuch angewendet werden?*

Wenn Sie als Gemeinde beschlossen haben, aktiv etwas gegen den hohen Bodenverbrauch in der Schweiz beizutragen. Am besten werden die Massnahmen im Zusammenhang mit einer Ortsplanungsrevision ausgewählt. Einige Massnahmen können nämlich rechtliche/gesetzliche Anpassungen verlangen. Möglich wäre auch eine Durchführung im Rahmen der Agenda 21 oder ähnlichen Prozessen.

*Wer soll das Verfahren leiten/durchführen?*

Am besten die in Ihrer Gemeinde für die Raumplanung zuständige Behörde, also z.B. die Bauverwaltung, die Baukommission, der/die Ortsplaner/in, etc.

*In welcher Form wird das Verfahren am besten umgesetzt?*

Im Prinzip sind Sie völlig frei, wie Sie das Handbuch anwenden wollen. Es wird aber empfohlen, mindestens die zuständige Raumplanungsbehörde der Gemeinde einzubeziehen, evtl. zusätzliche Fachleute. Das Verfahren kann in Form eines Workshops durchgeführt werden (z.B. übernimmt eine Gruppe die Beurteilung der Strategien einer Kategorie). Oder es kann in Sitzungs-/Diskussionsform durchgeführt werden.

*Wie lange dauert das Verfahren?*

Die Dauer des Verfahrens ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Es spielt eine Rolle, wie viele Kategorien gewählt werden, wie viele Personen bei der Auswahl mithelfen, wie gut der/die Projektleiter/in bzw. das Team vorbereitet ist, etc. In der nachfolgenden Tabelle finden Sie ungefähre Zeitangaben zu den einzelnen Schritten. Es wurden maximale Angaben gewählt, damit Sie als Gemeinde bereits im Voraus wissen, wie viel Zeit Sie dieses Vorhaben im ungünstigsten Fall kosten wird.

<i>Schritt</i>	<i>Maximaler zeitlicher Aufwand</i>
1 Auswahl der Kategorien	Ca. <b>½ Arbeitstag</b> , mit zusätzlichen Datenrecherchen länger
2 Ausmisten der Strategien	Ca. <b>2 Stunden</b> , vorausgesetzt der/die Beurteilende weiss über alle laufenden Projekte in diesem Bereich Bescheid
3 Gewichtung und Bewertung der Strategien	<p>Die Gewichtung sollte mit dem gesamten Team festgelegt werden. Je nach Diskussionslust der Teilnehmer beträgt der Aufwand ca. <b>½ Arbeitstag</b>.</p> <p>Die Bewertung kann aufgeteilt werden, so dass eine Gruppe die Bewertung der Strategien einer Kategorie übernimmt. Allerdings müssen dann die Ergebnisse eventuell im Plenum begründet werden, was wiederum Zeit braucht.</p> <p>Wir empfehlen: Gemeinsame Bewertung. Der Aufwand dafür beträgt ca. <b>2 Arbeitstage</b>. <b>Der Zeitaufwand ist</b></p>

	<b>natürlich proportional zur Zahl der gewählten Kategorien.</b> Es ist sinnvoll, die Bewertung durchzuführen und danach einige Zeit ruhen zu lassen, um sie dann nochmals zu überprüfen.
4 Interpretation	Auch hier ist der Aufwand abhängig von der Zahl der gewählten Kategorien. <b>Ca. 2 Arbeitstage</b>

# Vorgehen

## Übersicht

Im Folgenden finden Sie einen Überblick über das Auswahlverfahren. Die einzelnen Schritte werden in den jeweiligen Abschnitten genauer erklärt.

Die linke Spalte beinhaltet die Schritte des Vorgehens.

Die Spalte in der Mitte verweist auf entsprechende methodische Hintergrundinformationen in Stauffiger (2006). In der rechten Spalte finden Sie Hinweise auf die Fallbeispiele bei Stauffiger (2006). Erarbeiten Sie – wie bei einem Kochbuch – der Reihe nach einen Schritt nach dem andern.

Unterlagen, die Sie für die Bearbeitung brauchen:

- Mindestens 1 Kopie der Anhänge A1 bis A4  
ev. Ist es sinnvoll für alle Projektmitarbeiter eine Kopie des Anhangs A1 zur Verfügung zu stellen.
- Ca. 6 Kopien des Anhangs A6
- Ca 15 Kopien des Anhangs A7

## Übersicht Vorgehen

### Vorbereitungen

Behörden anfragen

Raumplanungsbehörde der  
Gemeinde informieren/ beauftragen

Projektleiter bestimmen

Terminplanung

### Auswahlverfahren

Schritt 1: Auswahl der Kategorien

Schritt 2: Ausmisten der Strategien

Schritt 3: Gewichtung und  
Bewertung der Strategien

Schritt 4: Interpretation

### Abschlussarbeiten

Details der Massnahmen diskutieren

Massnahmen umsetzen

Controlling

## Hintergründe in Stauffiger (2006)

Kapitel 2.5, 4 und 6.1

Kapitel 2.6

Kapitel 7.1, 2.7 und 2.8

Kapitel 2.9

## Fallbeispiel in Stauffiger (2006)

Kapitel 6.2, 6.3 und Anhang A2

Anhang A2

Kapitel 7.2 und Anhang A3

Kapitel 8

# SCHRITT 1: Auswahl der Kategorien

## Beschreibung der Kategorien

Grundlage des hier vorgestellten Vorgehens bildet eine Sammlung von Strategien gegen den Bodenverbrauch. Diese wurde in einer umfassenden Recherche zusammengetragen. **Es ist anzumerken, dass die Strategien unverändert und unbewertet aus der Literatur übernommen wurden.**

Um die grosse Zahl bekannter Strategien übersichtlich zu gliedern wurden sie jeweils der am besten passenden Kategorie zugeteilt. Diese Kategorien stellen Überbegriffe für grössere Problemkreise im Zusammenhang mit dem Bodenverbrauch dar. Im Folgenden werden sie ganz kurz umrissen. Mehr Informationen finden Sie jeweils unter dem angegebenen Verweis in Stauffiger (2006).

### Kategorie Verdichtung

Viele bestehende Bauten in der Schweiz weisen eine geringe Ausnützung auf. Die maximale Ausnutzungsziffer wird selten ausgeschöpft. Zudem bestehen zahlreiche Baulücken und Brachflächen auf ungenutzten oder unternutzten Industrie- und Gewerbeflächen. Durch die Verdichtung bestehender Baugebiete und Um-

nutzungen kann der Bedarf an neu eingezontem Bauland gesenkt werden.

► *Stauffiger (2006), Kapitel 4.1, S. 53*

### Kategorie Beschränkung des Siedlungsgebietes

Als Folge der geringen Ausnützung und auch auf Grund des Bedürfnisses nach Wohnen im Grünen dehnen sich die Siedlungen vor allem in ländlichen Gebieten und Agglomerationsgemeinden immer mehr aus. Die Ursache dafür liegt oft in zu grossen Bauzonen der Gemeinden. Diese haben zur Folge, dass neue Häuser in verhältnismässig grosser Entfernung zur eigentlichen Siedlung gebaut werden. Mittels verschiedener quantitativer Beschränkungen des Siedlungsgebietes könnte diese Problematik vermindert werden.

► *Stauffiger (2006), Kapitel 4.2, S. 55*

### Kategorie Eindämmung des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsinfrastruktur

In der Schweiz werden 32% der Siedlungsflächen von Verkehrsinfrastruktur eingenommen (Bundesamt für Statistik 2005). Da der Verkehr, besonders der motorisierte Individualverkehr, seit Jahren zunimmt, besteht eine entsprechend grosse Nachfrage nach Verkehrsflächen. Auch die Ansprüche an den Ausbaustandard der Verkehrsträger sind hoch. Somit nimmt die Verkehrsfläche ständig zu. Eine Eindämmung des

Verkehrsaufkommens würde also auch den Verbrauch an Verkehrsflächen reduzieren.

► *Stauffiger (2006), Kapitel 4.4, S. 58*

### **Kategorie Verbesserung der Siedlungsqualität**

Auch die qualitative Entwicklung des Raumes gehört zu den Aufgaben der Raumplanung. Zu denken ist hier an die Verminderung von Luft- und Lärmbelastungen oder an eine gute soziale Durchmischung der Siedlungsräume. Besonders in Wohngebieten bestehen hohe Ansprüche an die Siedlungsqualität.

► *Stauffiger (2006), Kapitel 4.5, S. 60*

### **Kategorie Regionalplanung**

Die meisten Gemeinden planen nur innerhalb der eigenen Ortsgrenzen. Dies obwohl die Regionalplanung bereits in einigen Kantonen vorgeschrieben ist und grundsätzlich in allen Gemeinden wichtig wäre. Die Regionalplanung ist aber besonders bedeutsam in der Stadt- und Agglomerationsplanung oder auch im Zusammenhang mit Verkehrsprojekten. Durch gemeinsame Lösungen kann der Bodenverbrauch optimiert werden.

► *Stauffiger (2006), Kapitel 4.6, S. 62*

### **Kategorie Stärkung des Natur- und Landschaftsschutzes**

Natur und Landschaft werden in der Schweiz von vielfältigen Nutzungsansprüchen eingeeengt. Unter anderem werden die Interes-

sen der Natur oft zu Gunsten neuer Bauzonen zurückgestellt. Es wäre deshalb wichtig, Natur- und Landschaftsschutzaspekte besser in die raumplanerischen Abläufe zu integrieren, damit diese bereits in der Planung zum Tragen kommen.

► *Stauffiger (2006), Kapitel 4.7, S. 63*

### **Kategorie Bewusstseinsverbesserung**

In der Bevölkerung ist der Wissensstand zum Thema Bodenverbrauch eher niedrig. Und viele, die über Wissen verfügen, handeln nicht danach. Es gilt, den Wissensstand zu verbessern und die Diskrepanz zwischen Wissen und Handeln zu überwinden.

► *Stauffiger (2006), Kapitel 4.8, S. 64*

### **Kategorie Einschränkung des Zweitwohnungsbaus**

Die Schweiz besitzt als Tourismusland einen hohen Anteil an Zweitwohnungen. Deren Bodenverbrauch schlägt besonders ungünstig zu Buche, da die Wohnungen kaum ausgelastet sind. Für die einheimische Bevölkerung bringen Zweitwohnungen viele Probleme mit sich, weshalb es sinnvoll ist, den Anteil der Zweitwohnungen zu begrenzen.

► *Stauffiger (2006), Kapitel 4.9, S. 65*

## Fragenkatalog

Aus den beschriebenen Kategorien wählen Sie nun die für Ihre Gemeinde sinnvollen aus. Der nachstehende Fragenkatalog soll Ihnen dabei helfen. Es wird empfohlen, möglichst viele Kategorien zu berücksichtigen.

Vergleichen Sie die Situation in Ihrer Gemeinde mit den Angaben in der Spalte „Idealfall“. Für diesen Vergleich können Sie sich entweder ganz auf Ihr vorhandenes Hintergrundwissen über die Gemeinde verlassen oder als Ergänzung bestehende Daten beziehen. Einen Hinweis dazu, welche Daten für die Frage sinnvoll sind, finden Sie in der Spalte „Indikatoren“. In der leeren Spalte rechts können Sie Ihre Schlussfolgerung aus dem Vergleich sowie Kommentare, Daten, etc. zu Ihrer Gemeinde eintragen. Natürlich kann der Fragenkatalog beliebig ergänzt werden.

Wenn Sie alle Fragen beurteilt haben, betrachten Sie für jede Kategorie den allgemeinen Eindruck. Um diesen zu gewinnen, schätzen Sie mit Hilfe Ihrer Notizen in der Spalte „unsere Gemeinde, ab, ob Ihre Gemeinde für die meisten Indikatoren dem Idealfall entspricht oder eher nicht. Schneidet die Gemeinde schlecht ab, besteht in dieser Kategorie Handlungsbedarf und Sie sollten Sie zur weiteren Bearbeitung auswählen. Im Anhang A2

finden Sie eine Liste, auf welcher Sie die gewählten Kategorien ankreuzen können.

*Beispiel für die Formulierung eines „allgemeinen Eindrucks“ für die Kategorie Verdichtung:*

*Unsere Gemeinde schneidet für die Fragen 1 und 2 gut ab, da der Anteil an Mehrfamilienhäuser sehr hoch ist und auch die durchschnittliche Ausnützungsziffer jeweils nahe beim Maximum liegt. Allerdings gibt es in der Gemeinde sehr viele Brachflächen. In der Kategorie Verdichtung schneidet unsere Gemeinde folglich nicht schlecht ab, es gibt jedoch im Bereich Brachflächen noch Verbesserungspotential.*

*Informationsquellen für Gemeindedaten im Internet:*

- Statistik der Schweizer Städte (für grössere Ortschaften)
- Homepage des Bundesamtes für Statistik – Regionalportraits <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/regionalportraits.html>

Beim Bundesamt für Statistik können auch die Daten der ganzen Schweiz, der Kantone oder anderen Gemeinden als Vergleich betrachtet werden.

Frage	Indikatoren	Idealfall aus „bodensparender“ Sicht	Unsere Gemeinde
<i>Kategorie Verdichtung</i>			
<p>1. Wie sieht die Siedlungsstruktur aus?</p>	<p>Anteile Mehrfamilienhäuser/ Einfamilienhäuser an der Siedlung.</p> <p>Wohneigentumsquote.</p> <p>Wohndichte in Bewohnern pro Wohnraum.</p>	<p>Die Siedlung besteht mehrheitlich aus Mehrfamilienhäusern und nur wenigen Einfamilienhäusern.</p> <p>Die Wohneigentumsquote ist nicht zu hoch.</p> <p>Die Wohndichte ist eher hoch.</p>	
<p>2. Wie ist die durchschnittliche tatsächliche Ausnutzungsziffer?</p>	<p>Es soll die durchschnittliche tatsächliche Ausnutzungsziffer einiger ausgewählter Quartiere betrachtet werden. Der Wert kann im Vergleich zur maximalen Ausnutzungsziffer beurteilt werden.</p>	<p>Die durchschnittliche tatsächliche Ausnutzungsziffer liegt mehrheitlich nahe bei der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer (max. 10% tiefer).</p>	
<p>3. Sind viele Brachflächen vorhanden? Wie gross ist der Leerstand der Wohnungen? Wie gross jener der Gewerbebauten?</p>	<p>Anzahl Brachflächen in der Bauzone.</p> <p>Wohnungsleerstandsquote.</p> <p>Veränderung der Betriebszahl des 2. und 3. Sektors in % über mehrere Jahre (z.B. zwischen 2000 und 2005).</p>	<p>Es gibt nur sehr wenige Brachflächen in der Bauzone.</p> <p>Die Wohnungsleerstandsquote ist tief.</p> <p>Es gibt wenige bis keine leerstehenden Industrie- oder Gewerbebauten. Leerstehende Bauten werden schnellstmöglich umgenutzt.</p>	

Allgemeiner Eindruck:

*Kategorie Beschränkung des Siedlungsgebietes*

1. Wie gross sind die Baulandreserven?

Bauland in der Wohn-, Industrie- und Gewerbezone, Anteil der Baulandreserven an den totalen Zonenflächen.

Zahl der Einwohner und Zahl der Arbeitsplätze, die in den Reserveflächen Platz haben.

Die Baulandreserven sind im Vergleich zu den Entwicklungsprognosen der Gemeinde angemessen. Es bestehen ausreichend Reserven um Interessenten anzulocken. Die Reserven sind jedoch nicht so gross, dass sie eine Streubebauung zur Folge haben.

Die Zahl der Einwohner und Arbeitsplätze in den Reserveflächen sind der Grösse und der Infrastruktur der Gemeinde angemessen. D.h. bei einer Bebauung der Reserveflächen würde die bestehende Infrastruktur der Gemeinde ausreichen oder sie könnte innert nützlicher Frist angepasst werden.

2. Wie sehen die Entwicklungsabsichten der Gemeinde aus?

Wächst die Gemeinde?

Angaben aus dem Leitbild der Gemeinde falls vorhanden. Rückblick auf die Entwicklung des Landverbrauchs der letzten 5-10 Jahre.

Das Wachstum wird weder über- noch unterschätzt. Zur Beurteilung dienen der Landverbrauch und die Bautätigkeit der vergangenen Jahre.

3. Ist die Baulandhortung ein Problem?

Besitzverhältnisse der Baulandparzellen. Gehört das Bauland wenigen Privatleuten, wie viel besitzt die Ge-

Die Besitzer von Baulandparzellen sind grundsätzlich am Verkauf des Landes interessiert. Das Bauland

	meinde, etc.?	gehört vielen verschiedenen Personen und Gruppen. Oder: Das meiste Bauland gehört der Gemeinde, welche es auch verkaufen will.	
Allgemeiner Eindruck:			
<i>Kategorie Eindämmung des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsinfrastruktur</i>			
1. Wie ist die ÖV-Erschliessung?	Bahn- und Busverbindungen Anzahl und Takt, falls vorhanden, eine Analyse zur Erreichbarkeit der ÖV-Haltestellen.	Es sind regelmässige Verbindungen über eine oder mehrere Linien oder Verkehrsmittel (z.B. Bahn und Bus) vorhanden. Die Auslastung der Verkehrsmittel ist gut und der Takt der Auslastung angemessen. Für jedes Quartier liegt eine ÖV-Haltestelle im Bereich von ca. 10 Gehminuten.	
2. Über welche Wege ist die Gemeinde für den MIV erreichbar?	Erschliessung der Gemeinde mittels National-, Kantons-, Hauptstrassen.	Ein Autobahnanschluss ist in angemessener Zeit zu erreichen, es besteht Anschluss an eine grössere Verkehrsader, z.B. Kantonsstrasse.	
3. Wie ist der Stellenwert von MIV/ÖV/LV in der Bevölkerung?	Anteile von MIV/ÖV-Benützung für den Arbeitsweg.	Es besteht ein hoher Anteil an Pendlern, welche den ÖV und/oder den Langsamverkehr für den Arbeitsweg benützen. Der Anteil von PW-Fahrten zur Arbeit ist eher gering. Auch in der Freizeit wird der ÖV rege genutzt.	

<p>4. Ist das Strassennetz der Gemeinde grosszügig oder eher knapp gehalten?</p> <p>Ist die Zusammensetzung des Strassennetzes angemessen?</p>	<p>Länge des Strassennetzes.</p> <p>Anteile von Kantonsstrassen, Hauptstrassen, Quartierstrassen am Strassennetz.</p>	<p>Das Strassennetz ist so gestaltet, dass es keine unnötigen, kaum benutzten Strassen gibt, jedoch auch keine regelmässigen Staus auf bestimmten Strecken.</p>	
<p>Allgemeiner Eindruck:</p>			
<p><i>Kategorie Verbesserung der Siedlungsqualität</i></p>			
<p>1. Wie steht es um die Durchmischung von Arbeiten und Wohnen?</p>	<p>Vorhandensein von Mischzonen. Fläche der Mischzonen im Zonenplan und in den Baulandreserven im Verhältnis zur totalen Siedlungsfläche.</p>	<p>Wohnen und Arbeiten sind gut durchmischt. Es gibt auch in Wohngebieten nicht störende Industrie- und Gewerbebetriebe. Im Zonenplan existieren verschiedene Mischzonen, die eine gute Durchmischung erlauben.</p>	
<p>2. Gibt es Problemquartiere?</p>	<p>Quartiere, in denen eine Bevölkerungsschicht stark übervertreten ist (z.B. junge oder alte Personen, Ausländer), die Kriminalitätsrate höher ist als sonst in der Gemeinde oder bei denen Verfallserscheinungen auftreten (Gebäudezustand, Umgebungspflege).</p>	<p>Die Quartiere weisen eine gut gemischte Bevölkerungsstruktur auf. Keines der Quartiere hebt sich durch eine bestimmte Zusammensetzung oder durch eine Häufung von Problemen besonders hervor. Auch äusserlich gibt es keine oder nur sehr geringe Unterschiede.</p>	
<p>3. Gibt es ein richtiges Ortszentrum?</p>	<p>Vorhandensein von Zentrumszonen im Zonenplan.</p>	<p>Es gibt ein klar definiertes, auch für Aussenstehende ersichtliches Ortszentrum. Dieses ist entsprechend im</p>	

		Zonenplan verankert.	
4. Gibt es Verkehrsprobleme (Staus, Kolonnenverkehr, stark befahrene Kreuzungen, etc.)? <u>Anmerkung:</u> Diese Frage kann auch für die vorherige Kategorie benutzt werden.	Wegpendler in andere Gemeinden. Anzahl Motorfahrzeuge pro 1'000 Einwohner.	Der Verkehr verläuft meist flüssig, sowohl der ÖV, als auch der MIV. Die Parkierung in den Quartieren ist geregelt. Die Verkehrsregelung unterstützt Fussgänger und Velofahrer besonders.	
Zusatzfrage: Gibt es öffentlich zugänglichen Erholungsraum?	Öffentlich zugängliche Erholungsflächen wie Wald, Parks etc. Anzahl öffentliche Spielplätze.	Es stehen genügend öffentliche Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Diese sind gleichmässig in der Gemeinde verteilt. Es gibt Spazierwege, z.B. im Wald oder am Ufer, welche gut zugänglich sind und gepflegt werden.	
Allgemeiner Eindruck:			
<i>Kategorie Regionalplanung</i>			
1. Welche Rolle spielt die Gemeinde in der Region?	Lage und Grösse der Gemeinde: Zentrumsfunktion für andere Gemeinden oder ist die Gemeinde auf andere Gemeinden angewiesen z.B. bezüglich Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze, etc.	Es besteht intensiver Kontakt mit den Nachbargemeinden bezüglich verschiedener Projekte (z.B. Verkehr, Arbeitszonen, etc.). Die Gemeinde nimmt eine aktive Rolle in der Region ein, besonders wenn sie von anderen Gemeinden bezüglich Versorgung und Arbeitsplätze abhängig ist. Im besten Fall ist die Gemeinde Mitglied	

		eines Regionalplanungsverbandes.	
2. Besteht bereits eine Regionalplanung (z.B. Modellvorhaben oder Agglomerationsprogramm des Bundes)? -> <a href="http://www.aren.admin.ch">www.aren.admin.ch</a>	Ja/Nein-Frage. Liste der laufenden Projekte.	Modellvorhaben und/oder Agglomerationsprogramme wurden bereits erstellt und beim Bund eingereicht und die Gemeinde ist zumindest offiziell daran beteiligt.	
Allgemeiner Eindruck:			
<i>Kategorie Stärkung des Natur- und Landschaftsschutzes</i>			
1. Gibt es in der Gemeinde schützenswerte Gebiete in den aktuellen oder zukünftigen Bauzonen? Sind diese geschützt?	Vorhandensein von Schutzzonen im Zonenplan. Fläche der Schutzzonen im Verhältnis zur Gemeindefläche.	Falls es in der Gemeinde schützenswerte Gebiete gibt, sind diese auch geschützt, sowohl per Gesetz, wie auch über Information der Bevölkerung (Vollzug).	
2. Welches ist der Stellenwert der Landwirtschaft in der Gemeinde?	Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe. Anteil der Landwirtschaftsflächen an der Gemeindefläche.	Sofern landwirtschaftliche Betriebe in der Gemeinde vorhanden sind, werden sie in Projekte einbezogen, die sie direkt betreffen und sie werden angehört. Es steht ihnen ausreichend zusammenhängendes und qualitativ gutes Kulturland zur Verfügung.	
3. Wie viele öffentliche Parkplätze gibt es in der Gemeinde, wie ist ihr Versiegelungsgrad?	Zahl der öffentlichen Parkplätze. Versiegelungsgrad (kann aus dem Belag abgeleitet werden: z.B. Rasengittersteine, Asphalt, Kies, etc.). Zudem kann zwischen unter- und oberir-	Es gibt in der Gemeinde eine angemessene Zahl an öffentlichen Parkmöglichkeiten, so dass die Parkplätze immer gut ausgelastet sind. In den Quartieren gibt es wenige Later-	

	dischen Parkiermöglichkeiten unterschieden werden.	nenparkplätze auf öffentlichem Grund. Für öffentliche Parkflächen wird der Belag sinnvoll gewählt und so weit wie möglich keine Fläche völlig versiegelt.	
<i>Kategorie Bewusstseinsverbesserung</i>			
1. Wurden bereits Bodensparmassnahmen ergriffen?	Auflistung der bisher in der Gemeinde durchgeführten Massnahmen. Als Richtlinie was als Massnahme angerechnet wird, gilt die Tabelle der gesammelten Strategien im Anhang A1.	Die Gemeindebehörden haben sich schon eingehend mit dem Thema Bodenverbrauch auseinandergesetzt und sich überlegt, was in ihrer Gemeinde möglich ist. Erste Massnahmen wurden eingeleitet oder sind geplant.	
2. Wird die Eindämmung des Bodenverbrauchs im kommunalen Leitbild erwähnt?	Die Erwähnung des Bodenverbrauchs oder sogar eine Zielsetzung in diesem Bereich sagt aus, dass sich die Behörden des Problems bewusst sind.	Im Leitbild der Gemeinde ist das Ziel, den Bodenverbrauch zu reduzieren bzw. zu optimieren, verankert.	
Allgemeiner Eindruck:			
<i>Kategorie Einschränkung des Zweitwohnungsbaus</i>			
1. Ist die Gemeinde stark vom Tourismus abhängig?	Anzahl Gästebetten und Übernachtungen pro Jahr, Einkommen der Gemeinde aus dem Tourismus (z.B. aus den Steuern), Arbeitsplätze in der Tourismusbranche.	Der Tourismus ist zwar wichtig für die Gemeinde, wird jedoch in einem vernünftigen Ausmass betrieben. Oder: Der Tourismus hat in der Gemeinde kaum eine Bedeutung.	
2. Ist der Anteil an Wohneigentums-	Zahl von auswärtigen Wohneigentü-	Es gibt zwar Wohneigentumsbesitzer	

besitzern von ausserhalb gross?	mern im Verhältnis zum Total der Wohneigentümer in der Gemeinde.	von ausserhalb, deren Abwesenheit in der Nebensaison macht sich aber kaum bemerkbar.	
3. Gibt es ausreichend Wohnraum zu einem angemessenen Preis für Einheimische?	Durchschnittliche Mietpreise (z.B. aus Mietanzeigen).  Wohnungsleerstandsquote.	Die Mietpreise sind vielleicht ein wenig höher als in einer Gemeinde ohne Tourismus, sie sind jedoch für die Einwohner finanziell tragbar. Es stehen genügend freie Wohnungen für Einheimische zur Verfügung, um das Spiel des Marktes zu gewährleisten.	
4. Ist viel touristische Infrastruktur vorhanden (z.B. Skilifte)?	Zahl der touristischen Transportanlagen (Skilifte, Standseilbahnen, etc.).	Es gibt touristische Anlagen in der Gemeinde. Deren Unterhalt kann jedoch ohne grössere Probleme finanziert werden, ohne dass die Einheimischen die hohen Infrastrukturkosten tragen müssten.	
Allgemeiner Eindruck:			

## **SCHRITT 2: Ausmisten der Strategien**

Als zweiten Schritt nehmen Sie die Liste aus Anhang A2, auf welcher Sie die für Ihre Gemeinde sinnvollen Kategorien angekreuzt haben. Gehen Sie nun im Anhang A1 alle Strategien der angekreuzten Kategorien durch.

Streichen Sie nun alle Strategien, welche

- in Ihrer Gemeinde bereits durchgeführt sind oder sich in Planung befinden
- nicht für den Typ Gemeinden geeignet sind, welchem Ihre Gemeinde zugehört.

Es gibt beispielsweise Strategien, die nur für Agglomerationsgemeinden in Frage kommen. Ist Ihre Gemeinde aber keine Agglomerationsgemeinde, können Sie alle diese Strategien weglassen.

Am besten streichen Sie die Strategien direkt im Anhang A1 durch, z.B. mit Bleistift.

Erfahrungsgemäss werden Sie hier nur wenige Strategien streichen können. Widerstehen Sie der Versuchung, bereits in diesem Schritt eine Wertung der übrigen Strategien vorzunehmen. Diese soll nämlich mittels objektiver Kriterien im nachfolgenden Schritt durchgeführt werden.

## **SCHRITT 3: Gewichtung und Bewertung der Strategien**

In diesem Schritt werden die Strategien der von Ihnen gewählten Kategorien an Hand von Kriterien bewertet. Die Kriterien sind in Bereiche eingeteilt. Diese Bereiche sind aus Ihrer Sicht nicht alle gleich wichtig, weshalb Sie für jeden Bereich eine Gewichtung festlegen. Für die Beurteilung, ob eine Massnahme eine Zusammenarbeit mit anderen Beteiligten erfordert, steht Ihnen mit der Akteursliste im Anhang A4 ein Hilfsmittel zur Verfügung. So gehen Sie vor:

### **Vorbereitungen für Bewertung**

#### **Gewichtung**

Nehmen Sie nun als erstes die unten stehende Kriterienliste zur Hand. Sie sehen, dass die Kriterien sechs Bereichen zugeordnet sind: Kosten, Recht, Akteure, Aufwand, Wirkung und Zeit.

► *Begründungen zu der Wahl der Bereiche s. Stauffiger (2006), Kapitel 7.1, S. 94*

Sie sollen nun beschliessen, welcher dieser Bereiche in der Bewertung wie stark gewichtet werden soll. Füllen Sie dazu in der

entsprechenden Zeile der Auswertungstabelle (Anhang A6) die Gewichtungen als Zahl kleiner als 1 ein. Also z.B. für eine Gewichtung von 50% die Zahl 0.5. Achten Sie darauf, dass die Summe der Gewichtungen 1 ergibt und dass Sie keine Bereiche mit Gewichtung Null haben.

Anmerkung: Gewichtungen kleiner als 0.05 sind weniger sinnvoll, da Sie dann im Verhältnis zur relativ groben Bewertung schon fast zu genau sind.

► *Stauffiger (2006), 7.2.1, S. 104*

#### **Akteursliste**

Für den Kriterienbereich „Akteure“ ist es sinnvoll, wenn Sie vor der Bewertung die Akteursliste aus dem Anhang A4 einmal durchgehen. Sie soll dazu dienen, dass kein Akteur vergessen wird. Es ist nicht unbedingt nötig, die Liste für jede Strategie einzeln durchzugehen, sie soll mehr als Hilfestellung dienen, z.B. wenn es Unstimmigkeiten unter den verschiedenen Bewertenden gibt.

#### **Festlegen des finanziellen und zeitlichen Rahmens**

Als vorbereitende Schritte für die Bewertung der übrig gebliebenen Strategien sollten Sie sich als Gemeindevertreterin oder -vertreter Gedanken zu einigen Rahmenbedingungen machen. Stellen Sie sich dazu folgende Fragen:

- Welche finanziellen Mittel kann und will die Gemeinde pro Jahr für bodensparende Massnahmen aufbringen?
- Welche zeitlichen und personellen Ressourcen stehen für die Erarbeitung von Grundlagen (falls nötig), die detaillierte Ausarbeitung, die Umsetzung und die Kontrolle der Massnahmen zur Verfügung?

Ihre Antworten können Sie in das Formular im Anhang A3 eintragen.

## **Bewertung**

Nehmen Sie Ihre Liste mit den aus Schritt 2 übriggebliebenen Strategien und bewerten Sie jetzt jede Strategie mit Hilfe der Kriterien, die in der unten stehenden Kriterienliste aufgeführt sind. Am besten bewerten Sie jeweils die Strategien einer Kategorie und gehen erst dann zur nächsten Kategorie.

Für jedes Kriterium gibt es drei Abstufungen. Entscheiden Sie, welcher Abstufung die Strategien aus Ihrer Sicht jeweils zuzuordnen sind und tragen Sie die entsprechende Punktzahl (1, 2 oder 3 Punkte) in die Auswertungstabelle im Anhang A6 ein.

Die Abstufungen wurden so vorgenommen, dass 1 den ungünstigsten Fall, 3 den Idealfall aus Gemeindesicht darstellt.

Die Punkte werden dann in der Auswertungstabelle innerhalb eines Kriterienbereiches zusammengezählt und mit der Gewichtung multipliziert. Daraus ergeben sich die Endsummen für die einzelnen Bereiche. Diese werden dann wiederum zur abschliessenden Punktezah für jede Strategie summiert. Je höher die Summe einer Strategie ist, desto besser geeignet ist sie für die Gemeinde.

Es ist klar, dass Ihre Beurteilung auf Grund der Ihnen vorliegenden Informationen nicht sehr genau sein kann. Es geht hier aber in erster Linie darum, einen Überblick zu gewinnen, welche Strategien denn grundsätzlich für Ihre Gemeinde in Frage kommen würden.

Ein Beispiel für die Bewertung finden Sie im Anhang A5.

► *Weitere Beispiele für die Bewertung finden Sie in Stauffiger (2006), Anhang A3.*

## Kriterienliste

Stehen in einer Zelle mehrere Möglichkeiten für die Ausprägung des Kriteriums, handelt es sich dabei um Alternativen (entweder/oder).  
Beispiele dafür, was in eine Ausprägung der verschiedenen Kriterien gehört, sind *kursiv* gedruckt. 1= ungünstigster Fall für Gemeinde, 3 = Idealfall für Gemeinde.

		Abstufungen mit ( <i>kursiv gedruckten</i> ) Beispielen		
Nr.	Kriterium	1	2	3
<b>Bereich Kosten</b>				
1	Finanzierung	Nur durch Gemeinde finanziert	Externe Beiträge als Ergänzung zu den Gemeindebeiträgen möglich <i>Beiträge vom Bund, Kanton, Firmen, Privatpersonen, Vereinen, etc.</i>	Voll fremdfinanziert <i>nur durch Bauherrn</i>
2	Kostenart	Laufend In regelmässigen Abständen monatlich, jährlich <i>Nachführen von Datenbanken, die hochaktuell sein müssen</i>	Wiederholt In unregelmässigen Abständen und selten <i>gelegentliche Veröffentlichung von Fachartikeln</i>	Einmalig Es ist nur die Erarbeitung von Grundlagen nötig Neben den Einführungskosten sind keine weiteren Aufwendungen zu erwarten
3	Kostenausmass (Kosten für die Erarbeitung der Grundlagen, Ausarbeitung, Umsetzung <u>und</u> die laufenden Ausgaben)	Hoch Die Strategie wird voraussichtlich einen grossen Anteil des geplanten jährlichen Investitionsbetrages beanspruchen	Mittel hohe Erarbeitungs- und Umsetzungskosten, aber tiefe laufende Kosten	Niedrig Die Strategie wird voraussichtlich einen kleinen Teil des geplanten jährlichen Investitionsbetrages von .....beanspruchen

<b>Bereich Recht</b>				
4	Die rechtliche Kompetenz der Gemeinde, die Strategie einzuführen... (nach Bundes-, Kantons- und/oder Gemeindegesetz)	Ist nicht vorhanden	Muss abgeklärt werden <i>Grenzfall im Gesetz bzw. es wird nichts erwähnt</i>	Ist vorhanden
5	Die Einführung der Strategie bedingt eine Gesetzesänderung oder Anpassung der Gemeindegesetze	Ja, in jedem Fall  <i>Gebührenänderung, Umzonung, etc.</i>	Nur, wenn sie verbindlich festgelegt werden soll  <i>in der Gemeindeverordnung oder im Zonenplan</i>	Nein  <i>Festlegung in Leitbild oder ähnlichem</i>
<b>Bereich Akteure (Hilfsmittel: Akteurliste im Anhang A4)</b>				
6	Eine Zusammenarbeit mit anderen Behörden und/oder anderen Akteuren ist notwendig	Ja  <i>bei Strategien in der Kategorie Regionalplanung</i>	Sinnvoll, aber nicht notwendig  <i>Strategien zum Thema Baulandhortung</i>	Nein
7	Mit Widerstand gegen die Strategie muss gerechnet werden	Ja, von einer starken Akteursgruppe Ja, von vielen Akteuren	Von Einzelakteuren	Nein Eventuell kann sogar Unterstützung erwartet werden
<b>Bereich Aufwand</b>				
8	Entwicklungsstand der Strategie	Nur eine Idee vorhanden Grundlagen und weiteres Vorgehen müssen noch erarbeitet werden	Teilweise ausgearbeitet Grundlagen sind (teilweise) vorhanden	Ausgearbeitet, evtl. schon in einer anderen Gemeinde angewendet, Strategie muss nur noch an die Gemeinde angepasst werden

9	Die Erarbeitung, die Einführung oder der Unterhalt der Strategie bedingen eine Fachperson	Ja, diese muss von extern beigezogen werden <i>ein Raumplanungsbüro</i>	Ja, aber diese ist in der Gemeinde vorhanden <i>der Stadtplaner</i>	Nein, nicht unbedingt
<b>Bereich Wirkung</b>				
10	Wirkung der Strategie	Nur indirekte Wirkung Sehr wenig Fläche wird gespart <i>Merblätter bodensparendes Bauen</i>	Teilweise direkt sichtbare Wirkung Flächeneinsparung mittelmässig	Direkt sichtbare Wirkung Viel Fläche wird gespart <i>quantitative Begrenzungen, Rückzonungen</i>
12	Die Strategie wirkt nur in Kombination mit weiteren Strategien	Ja, weitere Massnahmen sind unabdingbar	Weitere Massnahmen wären sinnvoll, jedoch nicht unbedingt nötig → welche weiteren Massnahmen wären sinnvoll? Im Datenblatt zur Strategie (Anhang A7) vermerken	Nein, die Strategie erzielt ihre Wirkung auch ohne weitere Massnahmen
13	Auftreten von Nebeneffekten bei der Einführung der Strategie	Negative Effekte sind möglich <i>Wohnhygiene, soziale Strukturen, Ortsbild, etc.</i>	Keine Nebeneffekte zu erwarten positive und negative Effekte halten sich ungefähr die Waage	Positive Effekte sind möglich <i>Förderung der Gemeinde als Wohn- oder Wirtschaftsstandort, Artenschutz, finanzielle Gewinne, etc.</i>
<b>Bereich Zeit</b>				
14	Zeithorizont der Umsetzung	Langfristig In frühestens 2 Jahren <i>wegen langen Vorarbeiten oder Abwarten von nächster Planrevision</i>	Mittelfristig Innerhalb von 1-2 Jahren <i>Einige Vorarbeiten sind nötig, jedoch keine Gesetzesänderungen</i>	Sofort umsetzbar <i>keine Gesetzesänderung nötig</i>

## SCHRITT 4: Interpretation

Nachdem nun die eigentliche Bewertung vollzogen ist, geht es darum das Resultat zu interpretieren. Welche Strategien kommen denn nun in die engere Wahl für Ihre Gemeinde?

Zählen Sie nun in der soeben ausgefüllten Auswertungstabelle (A3) von allen Strategien einer Kategorie die Endsummen zusammen. Teilen Sie dann diese Summe durch die Anzahl der Strategien. Sie bilden so die durchschnittliche Punktezahl pro Kategorie.

In der Spalte „Rang“ der Tabelle Anhang A6 können Sie nun alle jene Strategien markieren, deren Endsummen über dem durchschnittlichen Punktwert liegen.

Die Zahl der Strategien sollte nun deutlich reduziert sein und die übriggebliebenen Massnahmen sind jene, welche nach Ihrer Bewertung geeignete Strategien für Ihre Gemeinde sind.

Natürlich bedeutet das jetzt nicht, dass alle diese Strategien vorbehaltlos umgesetzt werden können. Diese Strategien sind eine Auswahl an möglichen Strategien. Sie müssen in einem weiteren Schritt noch genau diskutiert werden. Stellen Sie sich dazu folgende Fragen (Platz für die Antworten im Datenblatt Anhang A7):

- Ist die Strategie sinnvoll im Hinblick auf die zu vermutende weitere Entwicklung der Gemeinde?
- Ist die Strategie sinnvoll im Vergleich zu den bereits bestehenden Regelungen in der Gemeinde?
- Bringt die Strategie konzeptionelle Probleme mit sich, dass sie z.B. neue Regelungen umfasst, die leicht umgangen werden können? Müsste sie neu/anders angepackt werden?
- Sind die finanziellen Ressourcen für die Strategie vorhanden?

Als Folge dieser Überprüfung wird sich die Auswahl der Strategien wahrscheinlich nochmals deutlich reduzieren. Bei einigen Strategien sind eventuell auch noch nähere Abklärungen nötig, z.B. ein grober Kostenvoranschlag, eine Abklärung der Rechtsgrundlage etc., um entscheiden zu können, ob die Strategien in die engere Wahl aufgenommen werden oder nicht. Als Hilfsmittel finden Sie im Anhang A4 eine Vorlage für ein Datenblatt, in welches Sie für eine bessere Übersicht die wichtigsten Daten zu den Strategien in der engeren Wahl eintragen können.

► *Stauffiger (2006), Kapitel 8, S. 107 DA*

**Weitere Schritte**

Haben Sie also nun einige Massnahmen in der engsten Wahl, geht es an das Klären von Details. Auf Grund dieser Details kann es immer noch vorkommen, dass eine Strategie verworfen wird. Sind alle Details geklärt, folgt die Umsetzung der Massnahmen (je nach Massnahme innerhalb weniger Wochen bis mehrerer Jahre).

Sehr gut wäre es, wenn Sie die Wirkung der Massnahmen mit einem Controlling verfolgen würden. So könnten die Massnahmen eventuell noch laufend verbessert werden.

# **Anhang**

**A1 Liste der kommunalen Strategien**

**A2 Auswahl der Kategorien**

**A3 Vorbereitungen für die Bewertung**

**A4 Akteursliste**

**A5 Beispiel für die Bewertung**

**A6 Vorlage für die Auswertungstabelle**

**A7 Datenblatt**

# A1 Liste der kommunalen Strategien

Die Literaturliste zu diesem Anhang finden Sie in Stauffiger (2006).

Nr.		Beispiele der Umsetzung	Ausführende Ebene	Quelle
<b>Rahmenstrategien</b>				
	Bauausschuss mit Fachberatern als beratendes Organ der Bauverwaltung (Verstärkung der Sachkompetenz)		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
	Grundsätzliche Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens, z.B. durch das Prinzip "Leitverfahren" (zentrale Sammlung der Gesuche, Weiterleitung, etc.)		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13; Wachter 1993, S. 135
	Mit einer aktiven Landpolitik Voraussetzungen schaffen, um durch Abtausch oder Landabgabe zielkonforme Entwicklungen zu fördern und zu beschleunigen		Gemeinden	Häberli 1991, S. 136
	Leitbilder mit räumlichen Absichten, z.B. mit Hilfe der Entwicklung von zukünftigen Situationen	In einzelnen Gemeinden praktiziert, z.B. Cham	Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 23
	Erarbeitung eines Referenzdokumentes Best Practice in der Bodenpolitik		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 116
	Änderung der heutigen Praxis die Nachfrage nach Bauland grundsätzlich zu befriedigen		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 37

<b>Verdichtung</b>				
1	Erstellen eines Dichtemodells		Gemeinden	Stauffiger 2006, Kapitel 5.2.2
2	Förderung von alternativen Wohnformen mittels Steuern		Gemeinden	Stauffiger 2006, Kapitel 5.2.3
3	Förderung von alternativen Wohnformen mittels Bauförderung		Gemeinden	Stauffiger 2006, Kapitel 5.2.3
4	Anreiz für verdichtete Wohnsiedlungen im ersten und zweiten Agglomerationsgürtel als Alternative zum EFH in der Peripherie		Bund, Kantone, Agglomerationsgemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 90
5	Nachverdichtung von Quartieren, Füllen von Baulücken mit Arealüberbauungen		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 21
6	Gestaltungspläne für verdichtetes Bauen; Bebauungs- und Quartierpläne zur Gewährleistung einer hohen ästhetischen und ökologischen Qualität im Zusammenhang mit Verdichtung		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 21; Stalder 1989, S. 13; Pro Natura, S. 11
7	Möglichkeit der Gemeinden minimale Ausnutzungsziffern einzuführen	Kanton Jura, Kanton Bern	Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 29
8	Ausnutzungsziffer von 0.4 als Minimum beim Wohnungsbau und 0.8 als Minimum bei Industrie- und Geschäftsbauten		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S.90

9	Ausnützungsziffer innerhalb von Bauzonen differenzieren		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
10	Reduzierte Anrechnung von Anbauten an Ausnützungsziffer (vor allem auf wenig wertvoller Parzellenfläche)		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
11	Ersatz der Ausnützungsziffer durch neue Dichtedefinition		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
12	Vorschriften zur Ausnützung in den Industriezonen beschränken auf Bauhöhe und Grenzabstände		Gemeinden	Bernath & Schlegel 1988, S. 71
13	Kommunale und kantonale Zonenvorschriften und Baugesetze werden so angepasst, dass eine sinnvolle Verdichtung in der bebauten Fläche rechtlich möglich und wirtschaftlich attraktiv ist		Gemeinden, Kantone	Pro Natura, S. 11
14	Bau-, Raumplanungs- und Steuergesetze werden so angepasst, dass starke Anreize für eine lückenlose Nutzung bestehender Liegenschaften bestehen. Z.B. die Nutzung von Zweitwohnsitzen als Dauerwohnsitz		Bund, Kantone, touristische Gemeinden	Pro Natura, S. 11
15	Bauvorschriften werden an Erfordernisse der Siedlungsentwicklung nach innen angepasst und von Standardregelungen entlastet	Kanton Bern (Überbauungsordnung)	Gemeinden	Häberli 1991, S. 136
16	Industrie- und Dienstleistungsbauten vorwiegend mehrstöckig errichten		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S.90
17	Überprüfen der Kriterien zur Zonenkonformität von Betrieben die sich in der Industriezone ansiedeln dürfen		Gemeinden	Bernath & Schlegel 1988, S. 71
18	Erhöhen des Ausbaugrades durch Ausbau von Dachgeschossen und Kellerräumen durch liberalere Bestimmungen ermöglichen		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13, S. 58; Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 38
19	Sockelgeschossnutzung für Wohnzwecke ermöglichen		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
20	Anbauten statt Neubauten		Gemeinden	Stalder 1989, S. 58
21	Verringerung der Grenzabstände ermöglichen		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
22	Nutzungstransfer einführen (Übernutzer kann nicht ausgeschöpfte Nutzung eines Unternutzers erwerben)		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
23	Parzellenüberschreitende Bebauung fördern		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
24	Gruppenweise Überbauung auch in EFH-Gebieten ermöglichen		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
25	Überbauung des öffentlichen Raums ermöglichen bei parzellenübergreifender und gruppenweise Bebauung		Gemeinden	Stalder 1989, S. 77
26	Mindestgrundfläche als Ergänzung zur Maximalgrundfläche		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
27	Nutzbaren Mindestausseraum vorschreiben		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
28	Gemeinden erstellen einen Richtplan Siedlungsentwicklung nach innen mit Verdichtungsgebieten und zeitlichem Rahmen		Gemeinden	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung 1997, S. 65
29	Gemeinden schaffen unabhängige, externe Beurteilungsgremien für die Beurteilung von Ausnahmegewilligungen		Gemeinden	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung 1997, S. 65

30	Die Behörden unterstützen Private bei der Verdichtung. Dabei wird das Instrument des Wettbewerbs eingesetzt. Die Behörden beteiligen sich an Organisation, Jurierung und Kosten		Bund, Kantone, Gemeinden	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung 1997, S. 66
31	Differenzierte Besteuerung nach beanspruchtem Wohnraum		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
32	Lenkungsabgabe auf Wohnflächen zur Verkleinerung der Wohnfläche pro Person, d.h. es sollen mehr Personen im gleichen Haushalt leben		Gemeinden	Poldervaart 2005a, S. 13
33	Zügige Verfahren bei kreativen, vorbildlichen Projekten bezüglich Verdichtung		Gemeinden	Häberli 1991, S. 136
34	Gemeinden beteiligen sich an Pilotprojekten zum Thema Verdichtung		Gemeinden,	Häberli 1991, S. 136
35	Landabgabe im Baurecht, geknüpft an Auflagen für verdichtetes oder bodensparendes Bauen		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13

<b>Brachflächen (Definition s. Stauffiger 2006 Kapitel 5.1.1)</b>				
36	Erstellen eines kommunalen oder regionalen Flächenpools		Gemeinden	Stauffiger 2006, Kapitel 5.2.4
37	Industriebrachen-Verzeichnis	CASH & Hochparterre, grobe Übersicht erstellt in Studie Bundesamt für Raumentwicklung & Bundesamt für Umwelt	Gemeinden mit Industrie	Bundesamt für Raumentwicklung & Bundesamt für Umwelt 2004, Valda 1996
38	Bewertung von Brachen nach ökologischen, ökonomischen, gesellschaftlichen sowie gestalterischen Aspekten		Gemeinden mit Industrie	Hartz 1997
39	Unterstützung der Behörden bei Altlastenuntersuchungen		Gemeinden mit Altlasten, Kantone	Seewer und Menzi 1999, S. 3
40	Leerstehende Gebäude und Räume in den Zentren besser vermarkten, Standortmarketing		Gemeinden mit vielen Leerständen	Herczog 1998, S. 15
41	Ausschreiben und fördern von Ideen-, Planungs- und Architekturwettbewerben für Brachflächen		Gemeinden mit vielen Brachflächen	Seewer und Menzi 1999, S. 3
42	Eingliederung von Brachflächenprojekten in das Bestehende durch öffentliche Mitwirkungsverfahren		Gemeinden mit vielen Brachflächen	Seewer und Menzi 1999, S. 3
43	Bei Bedarf schnell handeln um rasche Realisierbarkeit von Brachflächenprojekten zu ermöglichen, Verfahrensvereinfachung		Gemeinden mit vielen Brachflächen	Seewer und Menzi 1999, S. 4; Herczog 1998, S. 14
44	Entwicklungskonzepte, Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften für Brachflächen	Zürich	Gemeinden mit vielen Brachflächen	Herczog 1998, S.14
45	Ausscheidung von Arbeitsplatzstandorten im Richtplan, Prüfung der Aktivierung von Nutzungsreserven		Kantone und Gemeinden mit vielen Arbeitsplätzen	Herczog 1998, S. 15
46	Auszonungen von umliegenden „grüne Wiesen“ Baureserven		Gemeinden mit Industrie	Valda 1996
47	Nutzung von grossflächigen Bahnarealen		Gemeinden mit grossen Bahnarealen	Häberli 1991, S. 135

<b>Beschränkung des Siedlungsgebietes</b>				
<b>Neueinzonungen</b>				
48	Neueinzonung nur wenn: Reserven innerhalb der Bauzone aufgebraucht sind, Erweiterung mit überörtlichem Entwicklungsvorstellung übereinstimmt, Erschliessung sichergestellt, etc.		Gemeinden	Häberli 1991, S. 139
49	Voraussetzung für Neueinzonung ist Erschliessung mit ÖV	Wurde im Kanton Jura vom Parlament abgelehnt	Agglomerationsgemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 29
50	Neueinzonungen nur für bereits vorhandene Projekte, Realisierung und Erschliessung vertraglich vereinbart		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 36

<b>Quantitative Beschränkungen</b>				
51	Rückzonungen von zu grossen Bauzonen bzw. Umzonung in Reserve- oder Landwirtschaftszone		v.a. ländliche Gemeinden	Pro Natura, S. 7; Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 36
52	Plafonierung der Bauzonenflächen		Gemeinden	Zollinger 2005, S. 72
53	Einfrieren der Ausdehnung von Industrie und Gewerbebezonen-Flächen	Richtplan Kanton Thurgau	Kantone, Gemeinden mit viel Industrie und Gewerbe	Näf-Clasen 2005, S. 191
54	Baulandkontingentierung, Handel mit Baulandkontingenten		Gemeinden, Kantone	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 36

<b>Baulandhortung</b>				
55	Planung durch Verhandlung, aktiver Einbezug der Beteiligten bei der Zuordnung von Baurechten	z.T. indirekt in Anwendung bei Planungskommissionssitzungen	Gemeinden	Näf-Clasen 2005, S. 194
56	Verjährung von Bauzonen		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 34
57	Vorkaufsrecht für Bauland der Gemeinden		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 34
58	Vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundstückeigentümer für bestimmte Rechte bei nicht zeitgerechter Überbauung		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 36
59	Infrastrukturverträge mit Vereinbarung zeitlich gestaffelter Mehrwertabschöpfung		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 34
60	Teilrückzonungen, so dass verbleibendes Bauland auf möglichst viele Grundeigentümer verteilt ist		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 36

<b>Zertifikate</b>				
61	Inter- oder intrakantonal handelbare Flächennutzungszertifikate oder Flächenausweisungszertifikate verschiedene Systeme	In den USA verbreitet, in der Schweiz in Diskussion	Kantone, Gemeinden	Geiger 2005; Schultz & Dosch 2005, S. 9; Süess&Gmünder 2005, S. 58ff; Zollinger 2005, S. 67ff

<b>weitere</b>				
62	Landumlegungen und Grenzberichtigungen. Das Reserven-Angebot kann in Bezug auf Verteilung und Parzellierung optimiert werden		Gemeinden	Näf-Clasen 2005, S. 200
63	Erschliessungspflicht durchsetzen und Pflicht der Baugebiets-Etappierung		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
64	Erreichbarkeit mit ÖV als Anforderung in die Erschliessungsanforderungen integrieren		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 111
65	Erschliessungskosten bei Neubauten internalisieren, dem Verursacher anlasten		Gemeinden	Geiger 2005, S. 23
66	Erschliessungsabgaben durch Grundeigentümer als Vorleistung und nach Grenzkosten. Finanzieller Anreiz möglichst nahe an bereits bebauter Fläche zu bauen		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
67	Flächennutzungssteuer		Gemeinden	Büttner 2003, S. 35
68	Bei Bauzonenerweiterungen Kostentransparenz anwenden über direkte Kosten der Infrastruktur und Folgekosten		Gemeinden	Baumgartner 2005, S. 8
69	Abschöpfung des Mehrwertes bei Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten z.B. in konzentrierten Siedlungen. Gemeinden können mit bestehenden Instrumenten den Mehrwert durch Naturalgegenleistungen abschöpfen.		Gemeinden	Häberli 1991, S. 143; Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 106

<b>Eindämmung des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsinfrastruktur</b>				
70	Park+Ride, Bike+Ride und Carpooling-Konzepte erstellen		Gemeinden	Baudepartement Aargau & Bau- und Justizdepartement Solothurn, S. A22
71	Förderung von Siedlungsentwicklung und Bevölkerungswachstum in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 91
72	Dichtere Wohnüberbauungen und arbeitsplatzintensive Betriebe in Fussgängerdistanz zu ÖV-Haltestellen fördern		Zentren, Städte	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 48
73	Verdichtung der bahnhofsnahe Quartiere als multifunktionale Räume fördern		Zentren, Städte	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 91
74	Förderprogramme autoarmes Wohnen mit weniger als einem Parkplatz pro Wohneinheit		Gemeinden	Baudepartement Aargau & Bau- und Justizdepartement Solothurn, S. A23
75	Die für den MIV zur Verfügung stehende Fläche wird nicht mehr erweitert. Neue Strassenbauten werden durch entsprechende Rückbauten oder Umnutzungen kompensiert		Bund, Kantone, Gemeinden	Pro Natura, S. 10

76	Angemessenes Parkplatzmanagement in den Städten		Städte	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 91
77	Parkplatzpflicht nach ÖV-Angebot differenzieren		Gemeinden mit hohem Verkehrsaufkommen	Stalder 1989, S. 13
78	Erschliessung mitbestimmt durch ÖV-Angebot		Zentren, Städte	Stalder 1989, S. 13
79	Verteuerung der Mobilität		Bund, Kantone, Gemeinden	Häberli 1991, S. 140
80	Externe Kosten des privaten und öffentlichen Verkehrs internalisieren		Gemeinden	Geiger 2005, S. 23
81	Wohnquartiere vom MIV entlasten		Gemeinden mit hohem Verkehrsaufkommen	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 48
82	Attraktive und sichere Verbindungen für den Langsamverkehr systematisch fördern		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 48
83	Erstellen eines Katasters Langsamverkehr indem alle Hindernisse und Gefahren für den LV erfasst werden	Stadt Langenthal	Gemeinden	Langenthal
84	Öffentliche Räume für Langsamverkehr aufwerten		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 90
85	Tourismusorte und Metropolen an internationale Bahn- und Flugverbindungen anschliessen		Tourismusorte und Metropolen	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 97
86	Standortpolitik für publikumsintensive Bauten		Bund, Kantone, Gemeinden	Schultz & Dosch 2005, S.10
87	Bei der Planung der Verkehrserschliessung auf ein optimales Strassennetz achten		Gemeinden	Hüsler 1989, S. 57
88	Entfernung von kaum benutzten Strassenabschnitten aus dem Strassennetz v.a. Quartierstrassen		Gemeinden	Hüsler 1989, S. 13
89	Abklassierung einer Strasse zu einer geringeren Intensitätsstufe		Gemeinden	Hüsler 1989, S. 13
90	Beim Strassenneubau die Fahrbahnbemessungen auf die Normalbegegnung auslegen, nicht auf Spezialfälle		Kantone, Gemeinden	Hüsler 1989, S. 62
91	Erstellen eines Katasters für Strassenrückbau, Redimensionierung von Fahrspuren etc.		Gemeinden	Hüsler 1989, S. 15
92	Reduktion von Parkplätzen und anderen Nebenanlagen durch Zusammenfassung und bauliche Integration z.B. Tiefgarage oder Quartierparkierungsanlagen		Gemeinden	Hüsler 1989, S. 16
93	Parkplatzobergrenze festlegen		Gemeinden	Baudepartement Aargau & Bau- und Justizdepartement Solothurn, S. A23
94	Einführung einer Parkgebühr für "Laternenparkplätze"		Gemeinden	Hüsler 1989, S. 16
95	Für Parkplätze Schotterrasen oder Rasengittersteine verwenden (Versiegelung)		Gemeinden	Hüsler 1989, S. 17
96	Vorschriften zur Erstellung von Pflichtparkplätzen bei Industriebetrieben ersetzen durch Vorschrift zu maximal erlaubten Zahl		Gemeinden	Bernath & Schlegel 1988, S. 71
97	Trottoirs mit sandverlegten Betonplatten statt Asphalt belegen (Versickerung)		Gemeinden	Hüsler 1989, S. 17
98	Wassergebundene Beläge und Pflästerungen bei schwachen und leichten Verkehrsbelastun-		Gemeinden	Hüsler 1989, S. 17

	gen (Versickerung)			
--	--------------------	--	--	--

<b>Verbesserung der Siedlungsqualität</b>				
99	Architektonische Aufwertung von Zentrumsgebieten		Städte	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 29
100	Qualitative Aufwertung von Grossüberbauungen		Städte, Agglomerationsgemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 21
101	Jede Gemeinde plant und verwirklicht lebendige und durchmischte Quartier- und Ortskerne		Gemeinden	Häberli 1991, S. 135
102	Vermischung von Arbeiten und Wohnen z.B. durch Arbeits- und Versorgungsanteile		Gemeinden mit zahlreichen Arbeitsplätzen	Häberli 1991, S. 135
103	Schaffung von Parks in den Agglomerationen für städtische Erholung		Städte, Agglomerationsgemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 94
104	Keine ausschliesslichen Industriezonen mehr. Alte Industriezonen werden überprüft. Gemeinden entscheiden mit Kanton ob die Zonen in Misch- oder Arbeitszonen übergeführt werden können		Gemeinden, Kantone	Häberli 1991, S. 135
105	Die Gemeinde klärt für jedes Quartier das innere räumliche Entwicklungspotential ab, umschreibt die qualitativen und quantitativen Entwicklungsziele und schafft mit geeigneter Planung die Voraussetzungen für die Realisierung		Gemeinden	Häberli 1991, S. 136
106	Ortskerne werden verkehrsarm gestaltet, in Wohngebieten werden verkehrsberuhigte Zonen eingeführt		Gemeinden	Häberli 1991, S. 135

<b>Regionalplanung</b>				
107	Erarbeiten eines regionalen Flächenspar-Leitbildes		Gemeinden	Stauffiger 2006, Kapitel 5.2.1
108	Demokratische und verbindliche Formen der Zusammenarbeit in den Agglomerationen entwickeln		Agglomerationsgemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 93
109	Entlastung der Agglomerationen durch periurbane ländliche Zentren z.B. durch Förderung von Unternehmertum		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 96
110	Agglomerationsprogramme weiterentwickeln	In Vorbereitung	Städtische Räume	Bundesamt für Raumentwicklung 2005 S.20
111	Modellvorhaben	In Anwendung	Städtische Räume	Bundesamt für Raumentwicklung 2005 S. 20
112	Regionalkonferenzenmodell	Kanton Bern	benachbarte Gemeinden, Kantone	Poldervaart 2005b, S. 49; Medienmitteilung Kanton Bern vom 12.10.2004
113	Erarbeitung von überregionalen Entwicklungskonzepten	In einzelnen Regionen praktiziert, z.B. Cham-Zug	Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 23

114	Interkommunale Zonen, in Gebieten die von Kommunen erworben, erschlossen und/oder entwickelt und verwaltet werden		benachbarte Gemeinden	Näf-Clasen 2005, S. 202
115	Zusammenlegung von Gemeinden für eine standortgerechte Siedlungsentwicklung		Kleinstgemeinden mit weniger als 1'000 Einwohner, Erhalt der Schulen etc.	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 30
116	Stärkung der Schweizer Metropolregionen als Netz		Bund, Kantone, Metropolregionen	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 94
117	Entwicklung von strategischen Städtenetzen		Gemeinden mit Zentrumsfunktionen	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 95
118	Partizipative Planungsprozesse (Mischform von hoheitlicher Intervention und staatlich-privater Verhandlung der property rights)		Gemeinden, Kantone	Süess & Gmünder 2005, S. 59; Schmid 2000
119	Einführung des tripartiten Vorgehens auch für ländliche Gebiete (für Agglomerationen bereits eingeführt)		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 105
120	Interkommunaler und interregionaler Nutzen-Lasten-Ausgleich		Kantone, Gemeinden	Baumgartner 2005, S.8; Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 104
121	Ausdehnung von Modellvorhaben auf andere Räume, finanzielle Unterstützung der interessantesten Projekte mit bis 50% der Kosten.		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 106

<b>Stärkung des Natur- und Landschaftsschutzes</b>				
122	Versiegelungsregelung		Gemeinden	Stauffer 2006, Kapitel 5.2.5
123	Landschaftsbezogene Überlegungen sollen systematisch in Raumplanungsverfahren einbezogen werden		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 91
124	Verbindlicher Umgebungsplan mit 30% ökologischer Ausgleichsfläche für öffentliche Neubauten		Bund, Kantone, Gemeinden	Pro Natura, S. 10
125	Beurteilungsgremium für Umfeldgestaltung		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
126	Verbindliche Massnahmen zugunsten wildlebender Tier und Pflanzen für öffentlich oder staatlich unterstützte Bauprojekte		Bund, Kantone, Gemeinden	Pro Natura, S. 10
127	Alle öffentlichen Grünflächen werden gift-, kunstdüngerfrei und möglichst extensiv gepflegt. Standortgerechte Pflanzen, verbindliche Nutzungspläne		Bund, Kantone, Gemeinden	Pro Natura, S. 10
128	Grossräumige Landumlegungen um die Nachfrage nach grösseren Flächen mit dem Angebot an Land mit entsprechenden Voraussetzungen des Eigentums und der Infrastruktur zur Deckung zu bringen. Konzentration von Arbeitszonen, Freihaltung von weiten Landschaften		Kantone, Gemeinden	Amsler 2006
129	Erhaltung der Fruchtfolgeflächen im Mittelland		Kantone und Gemeinden im Mittelland	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 91
130	Stärkung der Landwirtschaft in bestimmten Regionen		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 91
131	Integration der Naturräume		Bund, Kantone, Ge-	Bundesamt für Raumentwicklung

			meinden	2005, S. 91
132	Erhaltung von Siedlungstrenngürteln zwischen Ortschaften		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 91
133	Erhaltung und Schutz der unbebauten Landschaft zwischen den Siedlungen		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 96
134	Aufwertung der Übergangszonen und der Siedlungsränder		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 91
135	Erweiterung der geschützten Zonen in Naturlandschaften		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 93
136	Beschränkung des Tourismus auf geeignete Orte		Tourismusregionen	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 93
137	Aufwertung der Landschaft durch Naturpärke im ländlichen Raum		Ländliche Regionen	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 98
138	Versiegelungsabgabe		Gemeinden	Süess & Gmünder 2005, S. 59
139	Versiegelungsrecht pro Quadratmeter Boden (im Sinne von handelbaren Flächennutzungsrechten)		Kantone, Regionen, Gemeinden	Büttner 2003, S. 35
140	Kompensation von neu versiegelter Fläche durch öffnen an anderen Orten		Kantone, Gemeinden	Poldervaart 2005a, S. 13
141	BLN-Objekte fliessen vollumfänglich in die Richt- und Nutzungsplanung ein. Entwicklungsziele werden formuliert und grundeigentümerverbindlich festgelegt		Kantone, Gemeinden	Pro Natura, S. 12
142	Neubauten werden nur bewilligt, wenn sie die Vernetzung von Lebensräumen nicht gefährden		Kantone, Gemeinden	Pro Natura, S. 13

<b>Problematik der Bodenverschwendung ins Bewusstsein rücken</b>				
143	Informationsblatt für Grundstückeigentümer und Bauherren		Gemeinden	Stauffiger 2006, Kapitel 5.2.6
144	Präsenz des Themas Bodenverbrauch in Massenmedien fördern		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 42
145	Raumplanerische Themen in den Schulunterricht tragen		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 42
146	Raumplanungszeitschriften fachlich und/oder finanziell unterstützen		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 42
147	Fachliche Präsenz in fachverwandten Zeitschriften fördern		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 42
148	Information und Schulung von Behördenmitgliedern unterstützen		Bund, Kantone, Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 42
149	Alternativen zu einem Einfamilienhaus im Grünen bieten, wenn möglich in verdichteter Form		Bund, Kantone, Gemeinden	Altwater 2005, S. 42; Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 90
150	Zukünftige Siedlungsentwicklung durch visuelle Hilfsmittel verständlich erklären		Bund, Kantone, Gemeinden	Lange 2001, S. 518

151	Beratung, kontinuierliche Informationstätigkeit, z.B. von Grundeigentümern über die Möglichkeiten der besseren Ausnutzung bestehender Gebäude informieren, v.a. wenn Sanierungen anstehen		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13; Häberli 1991, S. 135
152	Ausstellungen, Veranstaltungen, Informations- und Sensibilisierungskampagnen für Verdichtung		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13; Häberli 1991, S. 136
153	Auszeichnung guter Beispiele; Sanfter Pranger für schlechte Beispiele		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
154	Modellhafte Strassenzug-/Quartiersanierung		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
155	Ideen-, Projektierungs- und Gestaltungswettbewerbe für gemeindeeigene Bauvorhaben, möglichst vielfältige Lösungsansätze aufzeigen		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
156	Besondere Unterstützung guter Beispiele (z.B. Bürgschaften, Hypothekarsubventionen)		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13
157	Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften als Erleichterung für bodensparendes Bauen		Gemeinden	Stalder 1989, S. 13

<b>Beschränkung des Zweitwohnungsbaus</b>				
158	Kontingentierung (kommunal, regional)	In Anwendung (z.B. Oberengadin)	Tourismusorte mit knappen Baulandreserven	Rodewald 2005b; NZZ 16.8.2005
159	Erstwohnungsanteilplan	Diverse Gemeinden	Tourismusorte	Rodewald 2005b
160	Moratorium (Baustopp)	Crans-Montana, Zermatt, Saas-Fee	Tourismusorte	Rodewald 2005b
161	Tiroler Modell: Zweitwohnungsverbot für Auswärtige in Gemeinden mit mehr als 8% Zweitwohnungen	In Österreich	Tourismusorte	Rodewald 2005b; NZZ 18.8.2005
162	Vorschriften zu Mindestwohnflächen		Tourismusorte	Rodewald 2005b
163	Bonus-Malus-System: Erstellung von Erstwohnungen entscheidet über die Ausnützungsziffer		Tourismusorte	Rodewald 2005b
164	Bereits bestehende Gebäude als Zweitwohnungen umnutzen		Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang	Bundesamt für Raumentwicklung 2005, S. 90

<b>ökonomische Instrumente</b>				
165	Bezahlung einer Ersatzabgabe wenn Erstwohnraum nicht eingehalten werden kann/will		Tourismusorte mit geringer Nachfrage	Bühlmann 2005, S. 21
166	Abschöpfung des Mehrwertes für aktive Bodenpolitik zu Gunsten der einheimischen Bevölkerung bzw. der öffentlichen Werke		Tourismusorte	NZZ 16.8.2005
167	Kausalabgabe zu Händen der Gemeinde		Tourismusorte	jungfrauzeitung 9.3.2006
168	Gebühren und Steuern		Tourismusorte	Rodewald 2005b
169	Zweitwohnungssteuern		Tourismusorte	Anrig 2005, S. 23
170	Erhöhung der Einkaufsgebühren in die Infrastruktur		Tourismusorte	Anrig 2005, S. 23
171	Anpassung der Einkommenssteuern (Definition des Eigenmietwertes, Berücksichtigung des Einkommens aus Vermietungen)		Tourismusorte	Bühlmann 2005, S. 22
172	Erhöhung der Grundstücksteuer	Kanton Wallis	Tourismusorte	NZZ 15.7.2005

173	Kostenanlastungssteuern, erfassen jene Kosten, die nicht schon durch Kausalabgaben oder andere Steuern gedeckt sind.		Tourismusorte	Bühlmann 2005, S. 22
174	Neuregelung touristischer Taxen auf Kosten der Zweitwohnungsbesitzer	Kanton Wallis	Tourismusorte	NZZ 15.7.2005
175	Als Massnahme gegen kalte Betten und Entschädigung für Infrastrukturkosten: Nach Gemeinden differenzierte Abschöpfung, über Pauschalbeiträge für touristische Taxen, mit BGF als Grundlage	Im Wallis diskutiert	Tourismusorte	NZZ 15.7.2005
176	Bessere Mietauslastung der Ferienwohnungen		Tourismusorte	NZZ 3.6.2005
177	Vermietungspflicht		Tourismusorte	Anrig 2005, S. 23
178	Time-Sharing		Tourismusorte	Anrig 2005, S. 23
179	Einzonungen für Einheimische		Tourismusorte	jungfrauzeitung 9.3.2006
180	Ferienhauszonen	Hasliberg	Tourismusorte	jungfrauzeitung 9.3.2006

<b>Andere</b>				
181	Freiwillige Abwanderung aus entlegenen Gebieten wird nicht um jeden Preis verhindert, sondern als Chance genutzt		Kleine, abgelegene Gemeinden	Pro Natura, S. 12
182	Lebenszyklen bedingte Wohnungswechsel fördern		Gemeinden	Bundesamt für Raumentwicklung 2003, S. 47
183	Auf Kantons- und Gemeindeebene werden Systeme von Mietzuschüssen an die bedürftigsten Mieter ausgebaut		Kantone, Gemeinden	Häberli 1991, S. 144

## A2 Auswahl der Kategorien

In unserer Gemeinde besteht Handlungsbedarf in den folgenden Kategorien (Zutreffendes ankreuzen):

- Verdichtung
- Beschränkung des Siedlungsgebietes
- Eindämmung des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsinfrastruktur
- Verbesserung der Siedlungsqualität
- Regionalplanung
- Stärkung des Natur- und Landschaftsschutzes
- Bewusstseinsverbesserung
- Einschränkung des Zweitwohnungsbaus

### **A3 Vorbereitungen für die Bewertung**

Die Gemeinde \_\_\_\_\_ legt fest, dass für die Erarbeitung, die Umsetzung und den Unterhalt von bodensparenden Massnahmen pro Jahr ein Betrag von \_\_\_\_\_ CHF investiert wird. Dieser Beschluss ist gültig bis ins Jahr \_\_\_\_\_.

Zusätzlich können für die oben genannten Arbeiten \_\_\_\_\_ gemeindeinterne Arbeitsstunden aufgewendet werden.

Bemerkungen:

---

---

---

---

Ort, Datum

Unterschrift des Projektleiters

---

---

## A4 Akteursliste

Leere Zeilen können zur Ergänzung weiterer Akteure verwendet werden oder um die ortsbezogenen Akteure genau zu benennen. Z.B. Kanton: Solothurn, Kommission: Baukommission

### Bund

- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
- \_\_\_\_\_

### *Für Grenzgemeinden:*

- EU
- Deutschland
- Österreich
- Frankreich
- Lichtenstein
- Italien

### **Kanton:** \_\_\_\_\_

- Legislative: \_\_\_\_\_
- Exekutive: \_\_\_\_\_
- Kantonale Raumplanungsbehörde: \_\_\_\_\_
- Nachbarkanton(e): \_\_\_\_\_

- Regionalplanungsverbände: \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

### Gemeinde

- Bürgergemeinde
- Exekutive der Gemeinde (z.B. Gemeinderat)
- Kommissionen: \_\_\_\_\_
- Gemeindepräsident/Stadtpräsident
- Für den Baubereich zuständiges Verwaltungsorgan: z.B. Bauverwaltung
- Steuerverwaltung
- Stimmbürger (Gemeindeversammlung, Abstimmung)
- Politische Parteien
- Einwohner/innen
- Nachbargemeinden
- \_\_\_\_\_

### Weitere Akteure

- Grundeigentümer
- Objekteigentümer
- Stockwerkeigentümer

- Hauseigentümer
- Baurechtnehmer
- Mietnutzer (Wohnen und Gewerbe)
- Nachbarn von Baulandparzellen
- Landwirte
- Bauherren
- Architekten/Architektinnen
- Immobilienmakler/innen
- Banken
- Investoren und Financiers
- Geschäftsinhaber/Firmen/Unternehmen
- Private Raumplaner/Planungsbüro
- Wirtschaftsverbände der Gemeinde/der Region
- Gewerbe und Industrievereine
- Mieterverband
- Hauseigentümerverband HEV

- Fachverband Schweizer Planerinnen und Planer FSU
- Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP
- Tourismusvereine
- Schweizer Heimatschutz
- Natur- und Landschaftsschutzvereine, -verbände und -stiftungen
- Medien (Fernsehen, Radio, Printmedien, Internet)
- Wissenschaft/Forschung z.B. Hochschulen
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

## A5 Beispiel für die Bewertung

Bereiche		Kosten			Recht			Zusammenarbeit			Aufwand			Wirkung				Zeit		Summe	Rang		
		Summe Kosten			Summe Recht			Summe Zusammenarbeit			Summe Aufwand			Summe Wirkung			Summe Zeit						
<b>Gewichtung</b>		<b>0.3</b>			<b>0.3</b>			<b>0.1</b>			<b>0.1</b>			<b>0.15</b>				<b>0.05</b>	<b>1</b>				
<b>Kriterium Nr.</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>		<b>5</b>	<b>6</b>		<b>7</b>	<b>8</b>		<b>9</b>	<b>10</b>		<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>		<b>15</b>			
Strategie																							
Kategorie Verdichtung																							
1	Strategie A	1	3	1	1.5	3	2	1.5	3	2	0.5	3	1	0.4	3	2	3	1	1.35	2	0.1	5.35	2
2	Strategie B	1	1	2	1.5	1	1	0.6	2	1	0.3	2	3	0.5	1	1	3	3	1.2	1	0.05	4.15	3
3	Strategie C	2	2	1	1.5	3	2	1.5	3	3	0.6	3	3	0.6	1	1	3	3	1.2	3	0.15	5.55	1
4	...																						
Total																						15.05	
Durchschnitt																						5.017	

# A6 Vorlage für die Auswertungstabelle

Kategorie:

1 = ungünstigster Fall für Gemeinde, 3 = Idealfall für Gemeinde

Bereiche	Kosten			Recht		Zusammenarbeit		Aufwand		Wirkung				Zeit		Summe	Rang
	Summe Kosten			Summe Recht		Summe Zusammenarbeit		Summe Aufwand		Summe Wirkung				Summe Zeit			
Gewichtung																1	
Kriterium Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
Strategie																	
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	

13																			
14																			
15																			
16																			
17																			
18																			
19																			
20																			
21																			
22																			
23																			
24																			
25																			
26																			
<b>Durchschnittliche Bewertung</b>																			

<b>Maximalwert</b>																			
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## A7 Datenblatt

Massnahme Nr: \_\_\_\_\_

Kategorie: \_\_\_\_\_

Erzieltes Punkteresultat in der Bewertung: \_\_\_\_\_

Wichtige **Akteure**, deren Reaktion und Probleme:

Akteur	Reaktion	Probleme

Ist die Strategie sinnvoll im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Gemeinde? \_\_\_\_\_

Ist die Strategie sinnvoll im Hinblick auf die bestehenden Regelungen in der Gemeinde? \_\_\_\_\_

Gesetzliche Grundlage (Artikel, Gesetz):

Weitere sinnvolle flankierende Massnahmen:

Weitere mögliche Probleme:

Lösungsansätze:

Geschätzter **finanzieller Aufwand** für:

Erarbeitung: \_\_\_\_\_

Umsetzung: \_\_\_\_\_

Unterhalt: \_\_\_\_\_

Noch abzuklären:

Noch abzuklären	Durch wen?